



# Dotterbloem 44 ZWOLLE





## Op een mooie locatie in de wijk Stadshagen staat deze uitgebouwde gezinswoning met 5 slaapkamers en diepe achtertuin



Deze woning ligt aan een rustige ventweg met groenstrook en heeft vrij uitzicht aan de voorzijde. Er is voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur.

De Dotterbloem ligt op loopafstand van de Milligerplas met het strand, haventje en strandpaviljoen waar je in de zomer maar ook in de winter heerlijk naar toe kan gaan. Verder is het winkelcentrum van Stadshagen, diverse scholen, kinderopvang en gezondheidszorg allemaal op korte afstand. Uitvalswegen zijn dicht bij en makkelijk bereikbaar.

### Indeling

**Begane grond:** Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, trapopgang, toilet, praktische trapkast en de deur naar de woonkamer. Als je de woonkamer binnenkomt ervaar je gelijk de ruimte en het licht door de uitbouw met schuifpui en extra raam aan de achterzijde van de woning. De vloer is afgewerkt met een lichte laminaatvloer die doorloopt in de keuken. De keuken is aan de voorzijde van de woning met een raam die uitkijkt over de straat. De keuken is in een L-opstelling opgesteld en is compleet met een 4 pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer en een magnetron.

**1e verdieping:** Via de trap kom je op de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is over de gehele breedte van de woning en aan de achterzijde zijn twee slaapkamers. Op de vloer ligt een antracietkleur pvc vloer die doorloopt over de gehele verdieping. De badkamer is geheel betegeld ingericht met een ligbad, aparte douche, wastafel en een tweede toilet.

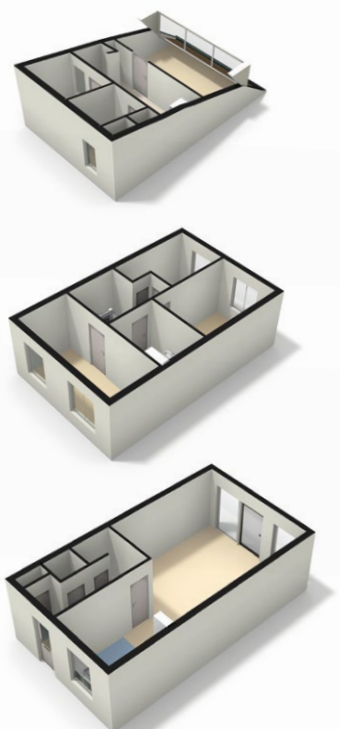
**2e verdieping:** Via de vaste trap kom je op de 2e verdieping met een midden-zolder en toegang tot twee slaapkamers. Tijdens de bouw is er aan de achterzijde een dakkapel geplaatst over de volledige breedte van de woning waardoor er een extra ruime kamer is ontstaan. Aan de voorzijde is de kamer opgesplitst in een werkruimte met een raam en radiator en

een inloopkast, hier kan weer makkelijk één ruime kamer van worden gemaakt. Door de hoogte van het lessenaarsdak is er nog een vliering voor extra opbergruimte. In het midden van de zolder is de CV ketel (Intergas 2002), mechanische ventilatie, wasmachine en droger opgesteld.

**Tuin:** Via de schuifpui in de woonkamer kom je in de diepe onderhoudsvrije achtertuin met twee terrassen en kunstgras. De ligging is op het noord-oosten waardoor er altijd wel een zon of schaduwplek in de tuin te vinden is. Achter in de tuin is houten berging. De tuin is te bereiken via een achterom.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2002
- Energielabel A
- CV ketel Intergas (2002)
- 5 slaapkamers
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Genoeg parkeerruimte
- Milligerplas op loopafstand
- Kindvriendelijke buurt!





## WOONKAMER



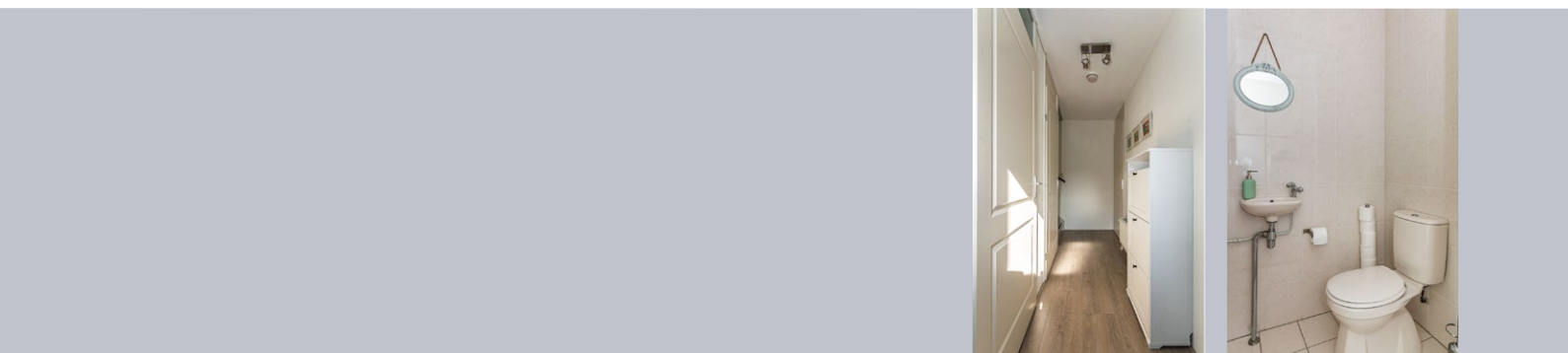
**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**

## KEUKEN





## HAL & TOILET

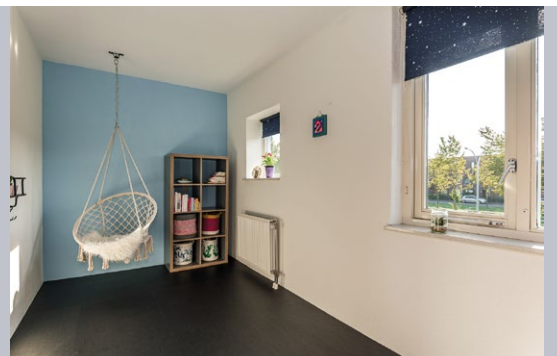


**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**

## BADKAMER



## SLAAPKAMER *1e verdieping*





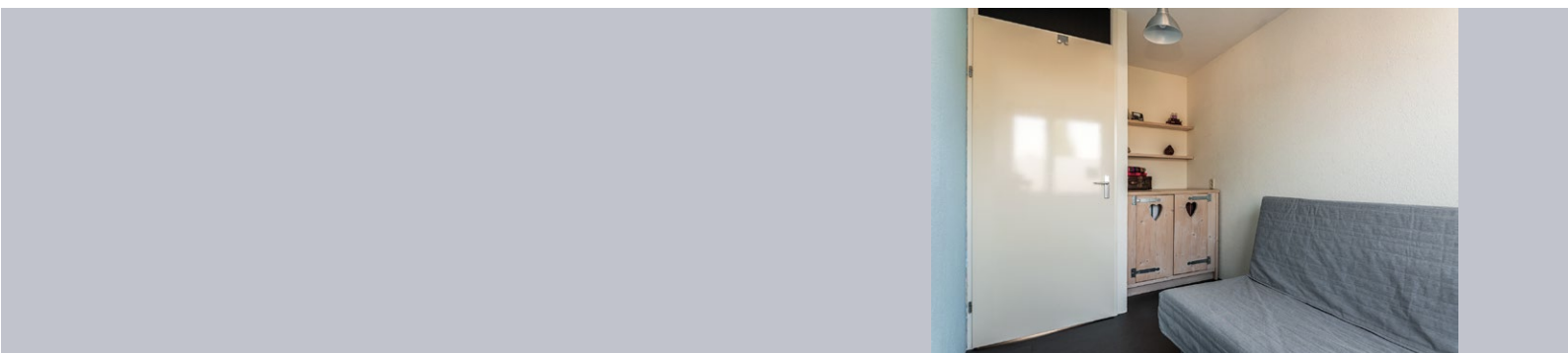
## ouderslaapkamer *1e verdieping*





## SLAAPKAMER

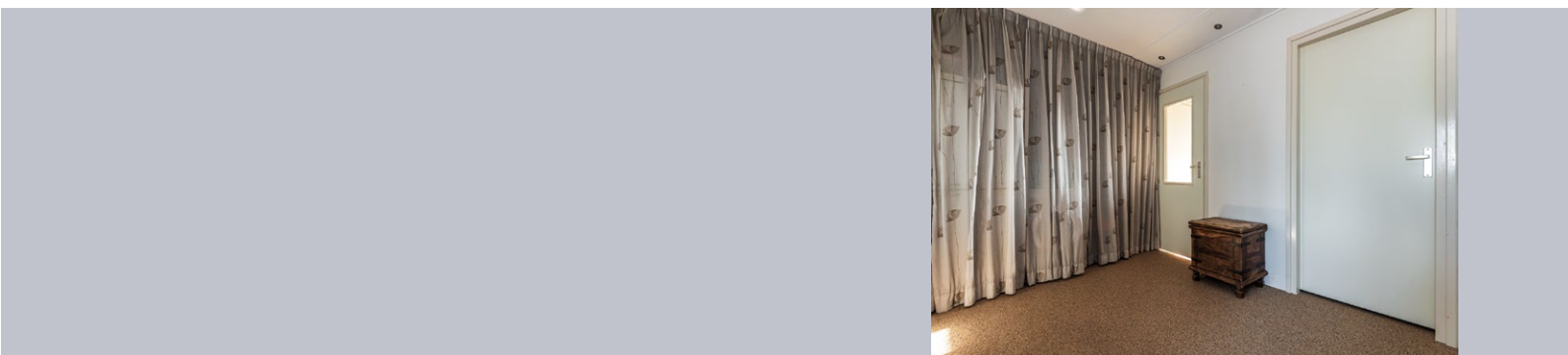
*1e verdieping*



**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**



## ZOLDER



**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**



## SLAAPKAMER

*2e verdieping*



**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**

## SLAAPKAMER *2e verdieping*





# TUIN



**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**



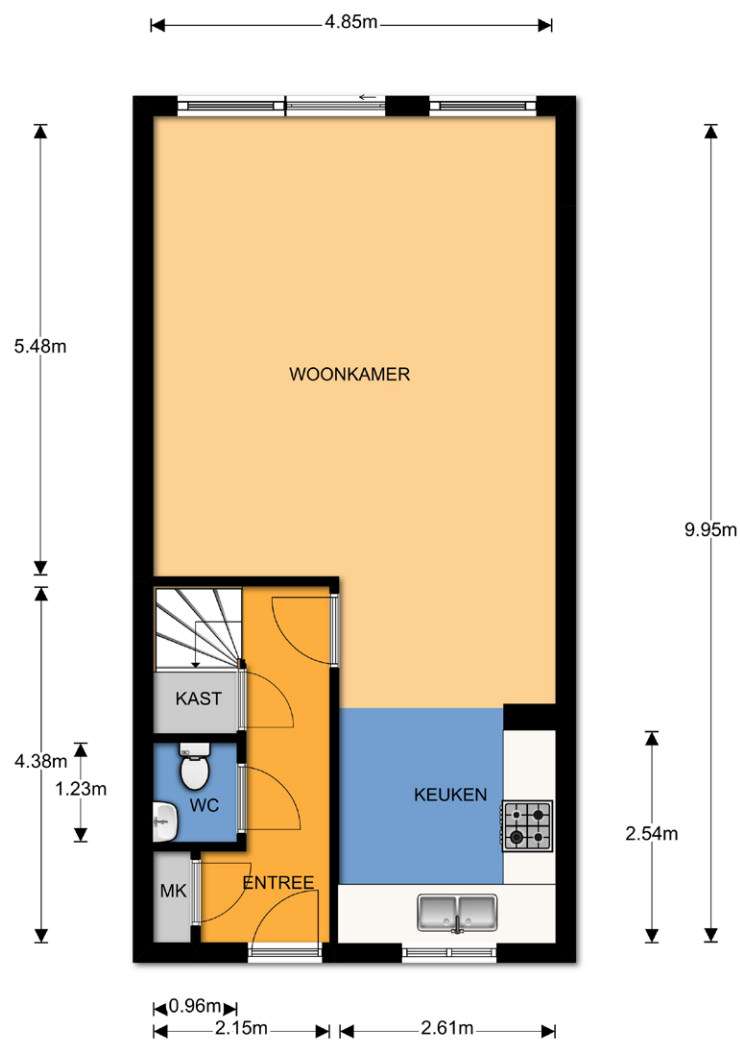
## VOORZIJDE WONING



**DOTTERBLOEM 44 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

*Begane grond*



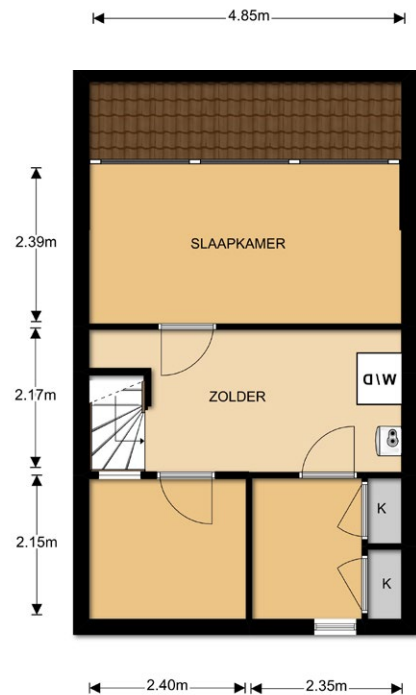
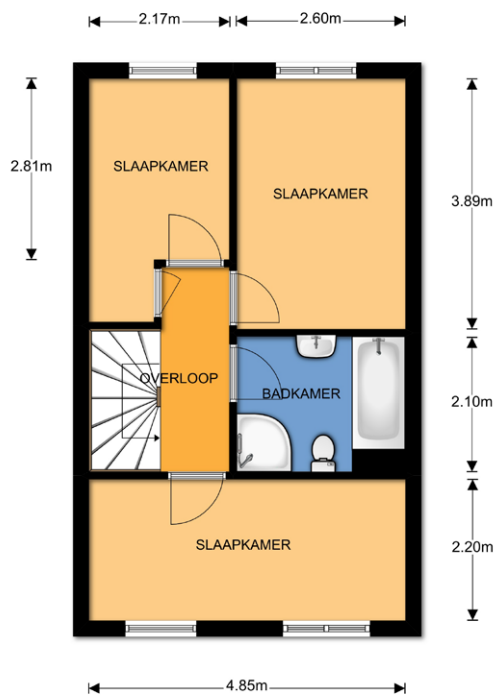
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.*



# PLATTEGROND

*1e verdieping*

*2e verdieping*



*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.*



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2002

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	430 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	159 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	123 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In woonwijk aan ventweg, dichtbij Milligerplas
Verwarming	CV ketel Intergas (2002))
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Vrijstaande houten berging
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

Diep	17,28 m
Breed	5,00 m
Ligging	Noordoost
Kwaliteit	Uitstekend

**Aanvaarding:** In overleg

*Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.*

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dotterbloem 44



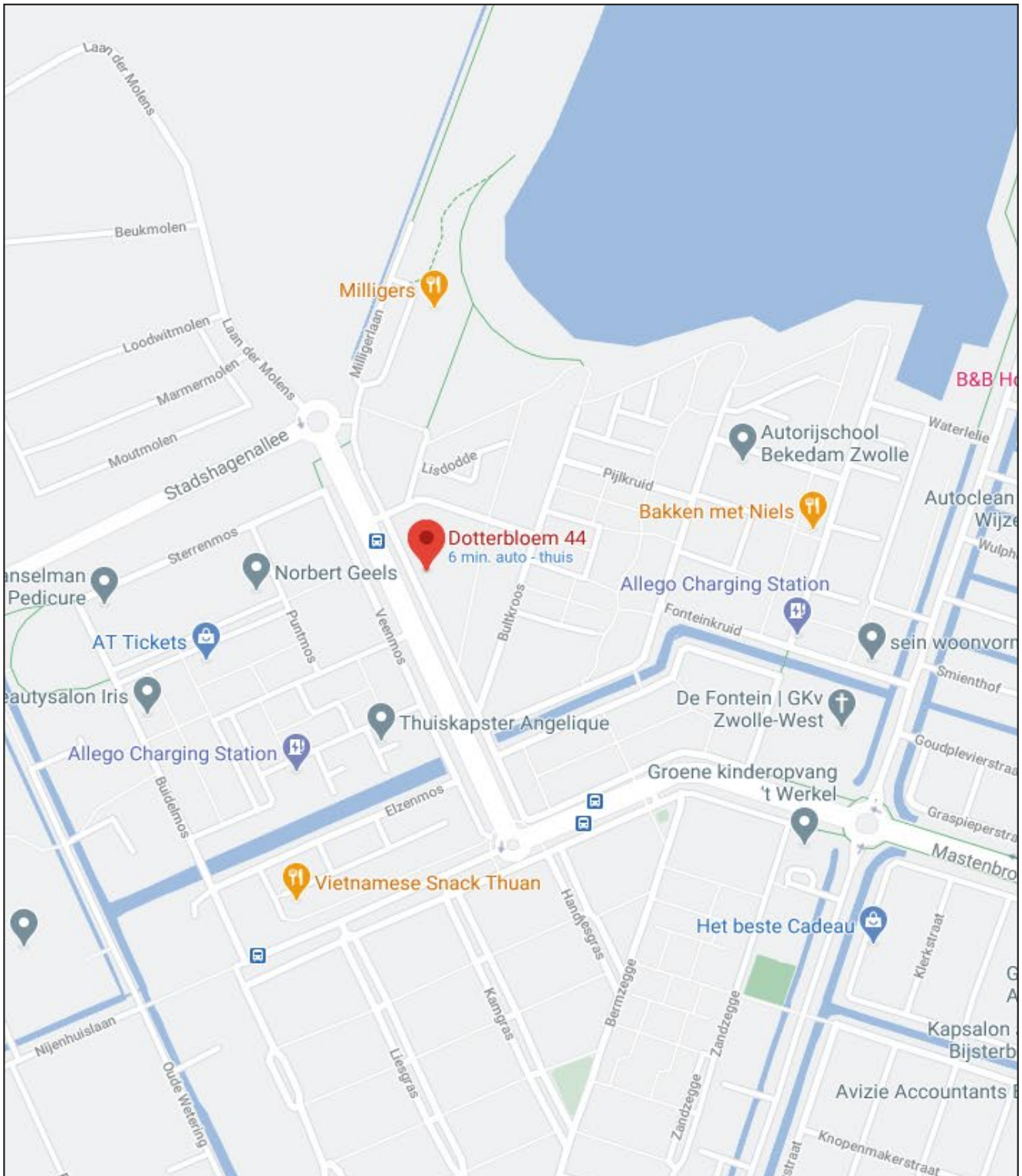
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 3259</p>	<p><b>kadaster</b></p>
--	--	------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## OMGEVINGSKAART





## ALGEMENE INFORMATIE

**We hopen dat u door deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. U krijgt echter pas een complete indruk van een huis tijdens een bezichtiging.**

**Bel of mail gerust om een afspraak te maken om eens te gaan kijken.**

### **Uw eigen woning verkopen?**

Natuurlijk kunt u bij ons ook terecht voor de verkoop van uw huidige woning. Hierbij is een professioneel en persoonlijk advies erg belangrijk. Graag adviseren wij u over hoe uw woning het beste verkocht kan worden. En twijfelt u of u eerst uw huidige woning moet verkopen of toch beter al een andere woning kunt kopen? Ook daarmee kunnen we u goed verder helpen. Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. Ons advies is altijd gratis.

### **Hoe zit het met de financiën?**

Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van vijf weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht.

## KOPERSINFORMATIE

### **Uitnodiging**

Alle door Voorst Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

### **Kosten Koper**

Achter de vraagprijs wordt k.k. (kosten koper) vermeld. Deze extra kosten, bestaande uit o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten, inschrijving in het kadaster, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG), telt u op bij de verkoopprijs. Verdere bijkomende kosten kunnen zijn: kosten overbruggingskrediet, bankgarantie, verhuizing, inrichtingskosten en overname van roerende goederen. Stel hiervoor een overzicht op, zodat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

### **Het uitbrengen van een bod**

Voordat u een bod uitbrengt, is het verstandig onderzoek te verrichten naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw beslissing. Het bestuderen van de verkoopbrochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is door u gedaan. Bij het bieden dient u zich, naast het uitbrengen van het bod, ook uit te spreken over: de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname roerende zaken. Als bieder krijgt u niet automatisch de door u gewenste ontbindende voorwaarde(n); u moet dit expliciet bij uw bod vermelden.



Uw bod wordt door Voorst Makelaardij aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegen- voorstel van de verkoper volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Brengt u een bieding uit, dan is het goed om te weten dat u pas in onderhandeling bent als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **Afronding Bieding**

Belangrijk voor u om te weten dat een mondelinge overeenkomst niet langer rechtsgeldig is. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper én verkoper de betrokken koopakte rechtsgeldig hebben ondertekend en u als koper een door beider partijen ondertekende kopie heeft ontvangen. Aan een andere vorm van vastlegging van gemaakte afspraken of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper derhalve geen rechten ontleen.

### **Bouwkundige Keuring**

Als u een woning koopt, wilt u zekerheid over de bouwtechnische staat en de eventuele herstel kosten en onderhoudskosten. Deze zekerheid wilt u vóór dat u tot de koop overgaat. Op basis van deze inspectie wordt een keuringsrapport opgemaakt. Dit rapport geeft inzicht in de bouwtechnische en onderhoudsstaat van een woning en is tevens voorzien van een globale kostenraming, met daarop de direct noodzakelijke kosten, te verwachten termijncosten 1-5 jaar en verbeterkosten van de zaken die niet acceptabel zijn. Hiermee heeft u direct een wapen in handen om te onderhandelen of om uw beslissing te overdenken. Dit keuringsrapport is een momentopname en geeft geen garantie voor de verre toekomst. Wel geeft het de status van uw woning weer en probeert uit te sluiten of er grote problemen zijn of komen.

### **Bedenktijd**

Sinds 1 september 2003 heeft de koper een bedenktijd van drie dagen. De termijn van drie dagen begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, indien nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **Koopakte**

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Deze dient u bij de bieding duidelijk mee te nemen. Over eventuele aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden dienen partijen het eens te zijn, voordat de koopakte wordt opgemaakt. De koopakte wordt opgemaakt volgens een standaard model. Hierin wordt o.a. opgenomen dat koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie / waarborgsom stelt van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient aan de notaris te worden voldaan. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborg dient uiterlijk 4 weken na mondelinge overeenkomst gesteld, dan wel betaald te zijn.

### **Ontbindende Voorwaarde**

De termijn die wordt opgenomen voor de eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde van financiering is over het algemeen gesteld op uiterlijk 6 weken, ingaande vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst. Dit betekent dat de koper de overeenkomst uiterlijk 6 weken na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst kan ontbinden als hij voor de financiering geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geld-verstreckende instelling heeft gekregen.



# VERHUIS PLANNEN?

**VRAAG DAN EEN GRATIS  
WAARDEBEPALING AAN!**

Vorst makelaardij is een makelaarskantoor, waarbij persoonlijke begeleiding van zowel kopers als verkopers en een aantrekkelijke woningpresentatie centraal staan. Bij de aankoop of verkoop van een woning gaat het immers niet alleen om het geld, maar vooral om 'je thuis voelen'.



Voorsterweg 53d  
8042 AB Zwolle  
**038 453 7339**

[WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL) | VBO  MAKELAAR

Voorsterweg 53d • 8042AB Zwolle • 038 453 7339 • info@voorstmakelaardij.nl



[WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL) | VBO  MAKELAAR